

---

***Fundo de Investimento  
Imobiliário Mogno  
Certificados de Recebíveis  
Imobiliários High Grade***

***(CNPJ nº 35.652.204/0001-91)  
(Administrado pela BTG Pactual  
Serviços Financeiros S.A. DTVM)  
Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2021  
e relatório do auditor independente***

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

A Administradora e aos Cotistas  
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa (método direto) para o período de 6 de outubro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

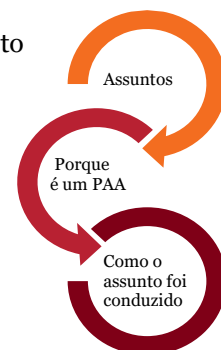
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa no período de 6 de outubro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais Assuntos de Auditoria**

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

---

## Porque um PAA

### **Mensuração do valor justo das cotas de fundo de investimento imobiliário e dos certificados de recebíveis imobiliários (Notas Explicativas 3.3 e 5.2)**

A mensuração do valor justo dos fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa e dos certificados de recebíveis imobiliários, foi considerada área de foco de auditoria devido a relevância desses investimentos no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

A Administração precifica as cotas dos fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa. No caso dos certificados de recebíveis imobiliários, a mensuração do valor justo envolve técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

---

## Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa e em certificados de recebíveis imobiliários.

Para o investimento em cotas de fundos de investimentos imobiliários negociadas em bolsa, comparamos os preços utilizados pela Administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.

Obtivemos o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos. Com base nessa informação, analisamos se há alguma modificação no relatório dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Para o investimento em certificados de recebíveis imobiliários, com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação do valor justo, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo das cotas de fundo de investimento imobiliário e dos certificados de recebíveis imobiliários são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

---

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.



Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)


- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de setembro de 2021

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5



Marcos Paulo Putini  
Contador CRC 1SP212529/O-8

# Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2021</b>
<b>Circulante</b>		
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	5.425
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	8.499
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	34.531
Outros créditos		5
		<b>48.460</b>
<b>Não Circulante</b>		
<b>Realizável ao longo prazo</b>		
Aplicações Financeiras		
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	88.834
		<b>88.834</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>137.294</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Circulante</b>		
Rendimentos a distribuir	7	1.122
Impostos e contribuições a recolher		1
Provisões e contas a pagar		145
Negociação e intermediação de valores	16.1	1.150
		<b>2.418</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>2.418</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	142.230
Gastos com colocação de cotas	8.4	(6.768)
Lucros/(prejuízos) acumulados		(586)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>134.876</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>137.294</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstração do resultado do período de 6 de outubro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	<b>Nota</b>	<b>30/06/2021</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (a)</b>	2.542
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (a)</b>	937
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	<b>5.2 (a)</b>	1.208
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	<b>5.2 (b)</b>	507
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	<b>5.2 (b)</b>	670
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	<b>5.2 (b)</b>	(75)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(135)
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>5.654</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		232.198
Despesas de cotas de fundos de renda fixa		(232.067)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(29)
		<b>102</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Taxa de administração	<b>6 e 10</b>	(631)
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>10</b>	(70)
		<b>(701)</b>
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>5.055</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	<b>8.1</b>	<b>1.422.304</b>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<b>3,55</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>94,83</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 6 de outubro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>Gastos com colocação de cotas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
Cotas de investimentos integralizadas em 6 de outubro de 2020	<b>8.1</b>	142.230	-	-	142.230
Gastos com colocação de cotas	<b>8.4</b>	-	(6.768)	-	(6.768)
Lucro líquido do período		-	-	5.055	5.055
Rendimentos apropriados	<b>7</b>	-	-	(5.641)	(5.641)
<b>Em 30 de junho de 2021</b>		<b>142.230</b>	<b>(6.768)</b>	<b>(586)</b>	<b>134.876</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 6 de outubro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2021</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Rendimentos de equivalentes de caixa - cotas de fundo RF	130
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(524)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(35)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(29)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>(458)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
IRRF sobre ganho de capital	(135)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	36.113
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(139.133)
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.150
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.224
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(75.307)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	42.581
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	447
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>(125.060)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Cotas de investimentos integralizadas	142.230
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(6.768)
Rendimentos pagos	(4.519)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>130.943</b></u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>5.425</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<u><u><b>5.425</b></u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 6 de outubro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 02 de julho de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e teve o início de suas atividades em 6 de outubro de 2020.

O objetivo do fundo é aplicar recursos em empreendimentos imobiliários de forma a proporcionar ao cotista obtenção de rendimentos e ganho de capital advindos do investimento, primordialmente, em Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Aplicações Financeiras. O Fundo deverá Adquirir, primordialmente, os seguintes ativos ("Ativos Alvo"): (a) CRIs; (b) Letras Hipotecárias; (c) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário; (d) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM no 41, de 29 de dezembro de 2003; e (e) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação o regulamentação aplicável.

A alocação total nos ativos (b), (d) e (e) não pode exceder 33% do patrimônio líquido do Fundo por um período contínuo de 6 meses, observado, todavia, que referido prazo pode ser prorrogado pelo Gestor, por mais 6 meses, desde que o argumento para extensão seja o gerenciamento de recursos do Fundo para a realização do pagamento da aquisição do Ativo Alvo indicado no item (a).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de 2021:

<b>MGCR11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Outubro (*)	-
Novembro	98,00
Dezembro	97,96
Janeiro	97,25
Fevereiro	98,02
Março	102,49
Abril	100,00
Maior	99,25
Junho	91,03

(\*) Não houve negociação de cotas

**2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 13 de setembro de 2021.

**3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

**3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

**3.2 Instrumentos financeiros**

**a) Classificação dos instrumentos financeiros**

**I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

**III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

**IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**I. Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

**II. Reconhecimento de variações de valor justo**

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

**3.3.1 Cotas de fundos imobiliários**

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

**3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

### 3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

## 4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

### 4.1 Riscos associados ao Fundo

#### 4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### 4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

#### 4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### 4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recolhimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### 4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

#### 4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### 4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

#### 4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

## 4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

### 4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

### 4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

### 4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

## 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

### 5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Soberano Simples FIC

30/06/2021
5.425
<b>5.425</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 6 de outubro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(a) Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A.. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do Fundo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com "Renda Fixa", os quais apliquem no mínimo 95% de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas lastreadas em: (a) título público federal (b) títulos de responsabilidade, emissão ou coobrigação de instituição financeira, desde que a contraparte possua classificação de riscos equivalente àquela atribuída aos títulos da dívida pública federal, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração. A carteira do Fundo é composta exclusivamente por cotas de fundos de investimento.

**5.2 De caráter imobiliário**

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FILs

Circulante  
Não circulante

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

**Composição da carteira**

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	30/06/2021		Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo	
					Data de Emissão	Data de Vencimento					
Habitasec Securitizadora S.A.	20J0837296	1	N/A	214	19/10/2020	28/05/2024	IPCA - 5,75%	13.780	13.253	12.450	
True Securitizadora S.A.	19H0235501	2	AAA	214	19/08/2019	02/07/2031	IPCA - 3,88%	10.225	9.403	10.505	
Isec Securitizadora S.A.	21F0950228	2	N/A	315	21/06/2021	27/06/2033	IPCA - 6,4%	6.000	6.005	6.003	
Rb Capital Companhia De Securitizacão	20K0010253	2	AA	296	09/11/2020	19/10/2035	IPCA - 5%	6.182	6.222	6.002	
Barigui Securitizadora S.A.	20H0695880	2	AA	85	28/08/2020	10/08/2035	IPCA - 5%	5.448	5.463	5.864	
Isec Securitizadora S.A.	21F0950242	2	N/A	316	21/06/2021	27/06/2033	IPCA - 6,4%	5.600	5.605	5.603	
Isec Securitizadora S.A.	20K0571487	2	AA	133	17/11/2020	13/11/2030	IPCA - 5,34%	5.000	5.023	5.350	
Gaia Securitizadora S.A. Novo	19K1145398	4	N/A	128	25/11/2019	20/04/2040	IPCA - 6,68%	4.768	4.717	5.079	
Gaia Securitizadora S.A. Novo	20L0522095	4	N/A	162	03/12/2020	07/03/2041	IPCA - 8,47%	4.611	4.942	4.942	
Isec Securitizadora S.A.	20U0668136	2	N/A	130	09/10/2020	25/10/2032	IPCA - 7%	3.754	4.019	4.091	
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20U0696446	1	N/A	18	22/09/2020	29/09/2025	IPCA - 10%	4.000	3.916	4.003	
Nova Securitizacão S.A.	19B0177968	1	A-	31	15/02/2019	15/02/2029	CDI - 1,7%	5.000	3.843	3.836	
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20U0763944	1	N/A	25	23/10/2020	30/10/2025	IPCA - 8,5%	3.500	3.504	3.504	
Isec Securitizadora S.A.	21F0950009	2	N/A	279	21/06/2021	27/06/2033	IPCA - 6,4%	3.400	3.403	3.402	
Rb Capital Companhia De Securitizacão	20A0977906	2	AA-	261	30/01/2020	25/01/2035	IPCA - 6%	3.000	2.954	3.055	
Rb Capital Companhia De Securitizacão	20A0978038	2	AA-	268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA - 6%	3.000	3.028	3.055	
Isec Securitizadora S.A.	19L0928585	2	A-	64	23/12/2019	15/12/2034	IPCA - 5,80%	3.000	3.299	2.992	
True Securitizadora S.A.	19G0269138	4	AA+	193	03/07/2019	04/07/2025	CDI - 104%	2.588	2.523	2.595	
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20U0764140	1	N/A	22	23/10/2020	30/10/2025	CDI - 3,5%	2.500	2.501	2.501	
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I	20U0764341	1	N/A	23	23/10/2020	30/10/2025	CDI - 3,5%	2.500	2.501	2.501	
									<b>96.124</b>	<b>97.333</b>	

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Forte ([www.fortefsec.com.br](http://www.fortefsec.com.br)), True ([www.truesecuritizadora.com.br](http://www.truesecuritizadora.com.br)), Isec ([www.grupoisecbrasil.com.br](http://www.grupoisecbrasil.com.br)), RB Capital ([www.rbcapital.com.br](http://www.rbcapital.com.br)), Habitasec ([www.habitasec.com.br](http://www.habitasec.com.br)) e Companhia Provincia De Securitizacão (<http://www.provinciasecuritizadora.com.br>).

**Composição por tipo de lastro e devedor**

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2021
Habitasec Securitizadora S.A.		VITACON	(b), (e), (g), (i)	12.450
True Securitizadora S.A.		REDE DOR	(b)	10.505
Isec Securitizadora S.A.		OBA HORTIFRUTI	(b), (h), (i)	6.003
Rb Capital Companhia De Securitizacão		GPA	(b)	6.002
Barigui Securitizadora S.A.		GPA	(b)	5.864
Isec Securitizadora S.A.		OBA HORTIFRUTI	(b), (h), (i)	5.603
Isec Securitizadora S.A.		VIA	(b)	5.350
Gaia Securitizadora S.A. Novo		SELINA	(a), (e)	5.079
Gaia Securitizadora S.A. Novo		SELINA	(a), (e)	4.942
Isec Securitizadora S.A.		ASSAL, M DIAS BRANCO	(b), (e), (h), (i)	4.091
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I		PAES&GREGORI	(b), (h), (i)	4.003
Isec Securitizadora S.A.		RNI	(g), (h)	3.836
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I		SETIN	(b), (g), (h), (i)	3.504
Isec Securitizadora S.A.		OBA HORTIFRUTI	(b), (h), (i)	3.402
Rb Capital Companhia De Securitizacão		JSL	(a), (b), (i)	3.055
Rb Capital Companhia De Securitizacão		JSL	(a), (b), (i)	3.055
Isec Securitizadora S.A.		GSR SHOPPING	(b), (e), (g), (i)	2.992
True Securitizadora S.A.		DIRECIONAL	(a)	2.595
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I		GAFISA	(b), (g), (h)	2.501
Companhia Provincia De Securitizacão De Creditos I		GAFISA	(b), (g), (h)	2.501
				<b>97.333</b>

**Legendas**

**Lastro**

- (1) - Lastro em CCB
- (2) - Lastro em Contrato de Locação
- (3) - Lastro em Compra e Venda
- (4) - Lastro em Debêntures

**Regime de Garantias**

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alienação fiduciária do imóvel
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Fundo de reserva
- (f) - Hipoteca
- (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (h) - Aval
- (i) - Fundo de overcollateral
- (j) - Fiança
- (k) - Alienação fiduciária de ações
- (l) - Fundo de liquidez
- (m) - Direito de retrocesso
- (n) - Carta fiança

(\*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

**Movimentação do período**

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	139.133
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(36.113)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.208
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.542
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	937
Recebimento de juros e atualização monetária (CRIs)	(6.150)
Recebimento de amortização monetária (CRIs)	(4.224)
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>97.333</b>

**(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários**

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados. (vide nota 3.3).

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 6 de outubro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**Composição da carteira**

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Fundo	30/06/2021					
	Existência de controle	Tipo de ativo	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Canvas Cri Fii (*)	Não	(4)	100.000	6,36%	100	10.000
Bluemacaw Crédito Imobiliário Fii (*)	Não	(4)	50.000	12,52%	105	5.250
Fii Rbr Rendimento High Grade (*)	Não	(4)	39.899	0,39%	98	3.928
Cshg Recebíveis Imobiliários Fii	Não	(4)	35.452	0,29%	104	3.686
Santander Papeis Imobiliários Cdi Fii	Não	(4)	29.214	0,92%	85	2.483
Fii Kinea Rendimentos Imobiliários	Não	(4)	23.047	0,06%	90	2.074
Fii Capitânia Securities II (*)	Não	(4)	20.052	0,08%	100	2.009
Rbr Private Crédito Imobiliário (*)	Não	(4)	17.880	0,53%	101	1.804
Jpp Allocation Mogno Fii	Não	(4)	14.645	2,42%	99	1.443
Fii Maxi Renda (*)	Não	(4)	110.000	0,05%	10	1.117
Iridium Recebíveis Imobiliários (*)	Não	(4)	4.996	0,02%	126	630
Valora Re I Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	(4)	1.000	0,02%	90	90
Xp Crédito Imobiliário - Fdo Inv Imob	Não	(4)	100	0,00%	101	10
Hsi Ativos Financeiros Fii	Não	(4)	70	0,00%	101	7
						<b>34.531</b>

(\*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

**Legendas**

(4) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

**Movimentação do período**

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	76.457
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	(42.581)
Recebimentos de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	(447)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	507
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	670
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fils)	(75)
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>34.531</b>

**6. Encargos e taxa de administração**

Taxa de administração	631
	<b>631</b>

A Taxa de Administração será composta de: (a) o equivalente a 0,20% a.a. à razão de 1/12, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$25, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; (b) enquanto as cotas estiverem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o equivalente a 0,05% a.a. à razão de 1/12, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; (c) uma Taxa de Gestão correspondente a um dos seguintes montantes, calculados segundo um percentual variável sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, nos seguintes termos, observado ainda o disposto abaixo:

- (i) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja inferior a R\$1.000.000, a Taxa de Gestão será equivalente a 0,70% a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, à razão de 1/12;
- (ii) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja igual ou superior a R\$1.000.000, mas inferior a R\$2.000.000, a Taxa de Gestão será equivalente, à razão de 1/12, à soma de: (1) o montante descrito na alínea (a) acima, e (2) remuneração adicional equivalente a 0,60% a.a. sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração que for igualou superior a R\$1.000.000;
- (iii) caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja igual ou superior a R\$2.000.000, a Taxa de Gestão será equivalente, à razão de 1/12, à soma de: (1) montante descrito na alínea (b) acima, e (2) remuneração adicional equivalente a 0,50% a.a. sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração que for igual ou superior a R\$2.000.000; e
- (iv) na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, o equivalente a 24 vezes a Taxa de Gestão calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração do Dia Útil anterior à data da deliberação da assembleia geral que aprovar a destituição ou substituição sem Justa Causa ("Componente por Destituição"), devido na data da referida deliberação. Por ser incorporado à Taxa de Administração, o Componente por Destituição é considerado um encargo do Fundo, devendo ser pago ao Gestor pelo Fundo com seu patrimônio.

Exclusivamente durante o período de 6 meses contados da data de integralização de novas cotas de emissão do Fundo no âmbito de uma oferta pública de distribuição, ou até que Fundo tenha alocado, no mínimo, 75% de seu patrimônio líquido nos ativos descritos nas alíneas (a) e/ou (c) do item (i) acima, o que ocorrer antes, a Taxa de Administração será equivalente à soma dos seguintes montantes (i) exclusivamente sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração não correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas, o valor total calculado nos termos mencionados acima, e (ii) exclusivamente sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas, (a) enquanto as cotas estiverem registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o equivalente a 0,05% a.a. à razão de 1/12, calculada sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas, e (b) a 0,20% a.a. à razão de 1/12, calculada sobre a parcela da Base de Cálculo da Taxa de Administração correspondente às novas cotas emitidas e integralizadas.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 6 de outubro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**7. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo deve, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação aplicável, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, considerando recomendação do Gestor, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 14º Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<b>30/06/2021</b>
<b>Rendimentos</b>	
Lucro líquido do período	5.055
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.682
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.208)
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	75
Despesas operacionais não pagas	37
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.º, da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>5.641</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	
Rendimentos (a distribuir)	(1.122)
<b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>	<b>4.519</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>3,18</b>
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

**8. Patrimônio Líquido**

**8.1 Cotas integralizadas**

	<b>30/06/2021</b>	
	<b>R\$</b>	<b>Quantidade</b>
Cotas de investimentos integralizadas	142.230	1.422.304
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>142.230</b>	<b>1.422.304</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>100,00</b>

**8.2 Emissão de novas cotas**

Após a primeira emissão de cotas do Fundo, o Fundo poderá realizar emissões subsequentes de cotas, sem limite em relação à quantidade ou ao número de séries, (i) por decisão da Administradora, após recomendação do Gestor, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, no montante total de até R\$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, desde que o valor da cota a ser emitida seja superior ao seu valor patrimonial; ou (ii) mediante aprovação da assembleia geral de cotistas. Em qualquer hipótese, as aprovações de emissão de novas cotas serão formalizadas em Suplementos, que passarão a fazer parte do Regulamento. Na hipótese descrita no item (i) acima, a decisão relativa à eventual emissão subsequente de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora, informando as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 70.822 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 708.221 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 1 de outubro de 2020 e encerrada em 7 de outubro de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.855, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 1.171 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 11.704 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de novembro de 2020 e encerrada em 5 de fevereiro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 654, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 70.237 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 702.379 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 22 de março de 2021 e encerrada em 3 de maio de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 3.259, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**8.3 Amortização de cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independe de assembleia geral de cotistas, a critério da Administradora, após recomendação do Gestor.

No período findo em 30 de junho de 2021 não houve amortização de cotas.

**8.4 Gastos com colocação de cotas**

	<b>30/06/2020</b>
Gastos com colocação de cotas	6.768
	<b>6.768</b>

Durante o período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

**8.5 Reserva de contingência**

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída pode ser correspondente a até 10% do valor do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, pode ser procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral, conforme regulamento do Fundo.

No período findo em 30 de junho de 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**9. Retorno sobre patrimônio líquido**

	<b>30/06/2021</b>
Lucro líquido do período	5.055
Patrimônio líquido inicial	-
<b>Adições/deduções</b>	
Cotas de investimentos integralizadas	142.230
Gastos com colocação de cotas	(6.768)
	135.462
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>3,73%</b>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**10. Encargos debitados ao Fundo**

	<b>30/06/2021</b>	
	<b>Valores</b>	<b>Percentual</b>
Taxa de administração - Fundo	631	0,70%
Outras receitas/despesas operacionais	70	0,08%
	<b>701</b>	<b>0,78%</b>
<b>Patrimônio líquido médio do período</b>		<b>90.599</b>

**11. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

**12. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

**13. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

**14. Partes relacionadas**

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.2, 6 e 13.

**15. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 6 de outubro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	97.333	-	97.333
Cotas de fundo de renda fixa	-	5.425	-	5.425
Cotas de fundos de investimento imobiliário	-	-	-	-
<b>Total do ativo</b>	-	<b>102.758</b>	-	<b>102.758</b>

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

**16. Outras informações**

**16.1 Negociação e intermediação de valores**

Em 30 de junho de 2021, o saldo de negociação e intermediação de valores no montante de R\$ 1.150 refere-se a valores a liquidar refetente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado B3.

**16.2** Através do termo de apuração de consulta formal realizada em 10 de fevereiro de 2021, foram aprovadas as seguintes deliberações: (a) a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas de outros fundos de investimentos geridos e/ou administrados pelo Administrador ou a pessoas a ele ligadas, respeitado o limite máximo de 30% do patrimônio líquido do Fundo, desde que as cotas tenham a Classificação ANBIMA "FII de Desenvolvimento para Venda", "FII de Desenvolvimento para Renda", "FII de Renda", "FII de Títulos e Valores Mobiliários" e/ou "FII Híbrido" e sejam cotas de fundo de investimento imobiliário cuja aquisição seja realizada em sistema de negociação de mercado organizado e/ou por meio de oferta pública secundária de distribuição; e ainda (b) possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") emitidos pelo Administrador ou a pessoas a ele ligadas, observadas as seguintes características: a. Os CRIs deverão ter duração máxima de 10 (dez) anos. b. Os CRIs deverão ser indexados (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI" ou "CDI"); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP- M/FGV"); (iv) pela variação da Taxa de Referência, apurado e divulgado pelo Banco Central ("TR/BC"); (v) pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção, calculado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia ("INCC/IBRE"); ou (vi) por taxa de juros pré-fixadas. c. Os CRIs deverão ter remuneração mínima de 100% (cem por cento) do CDI; d. O investimento em CRIs deverá observar o limite de até 10% do patrimônio líquido do Fundo, caso adquiridos individualmente, ou de 40% do patrimônio líquido do Fundo, caso adquiridos em conjunto; e. Poderão ser adquiridos CRIs decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável; f. Deverão apresentar limite máximo de 40% do patrimônio líquido do Fundo caso o emissor seja ligado ao grupo econômico do Administrador; g. Deverão apresentar limite máximo de 40% do patrimônio líquido do Fundo caso o emissor seja ligado ao grupo econômico do Gestor.

**16.3** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2021, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**16.4** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**16.5** Até a data da emissão destas Demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia.

**17. Eventos subsequentes**

Após 30 de junho de 2021 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Oliveira Reis Brunner  
Contadora  
CRC: SP-296.266/O-2

Allan Haddid  
Diretor  
CPF: 071.913.047-66

\* \* \*